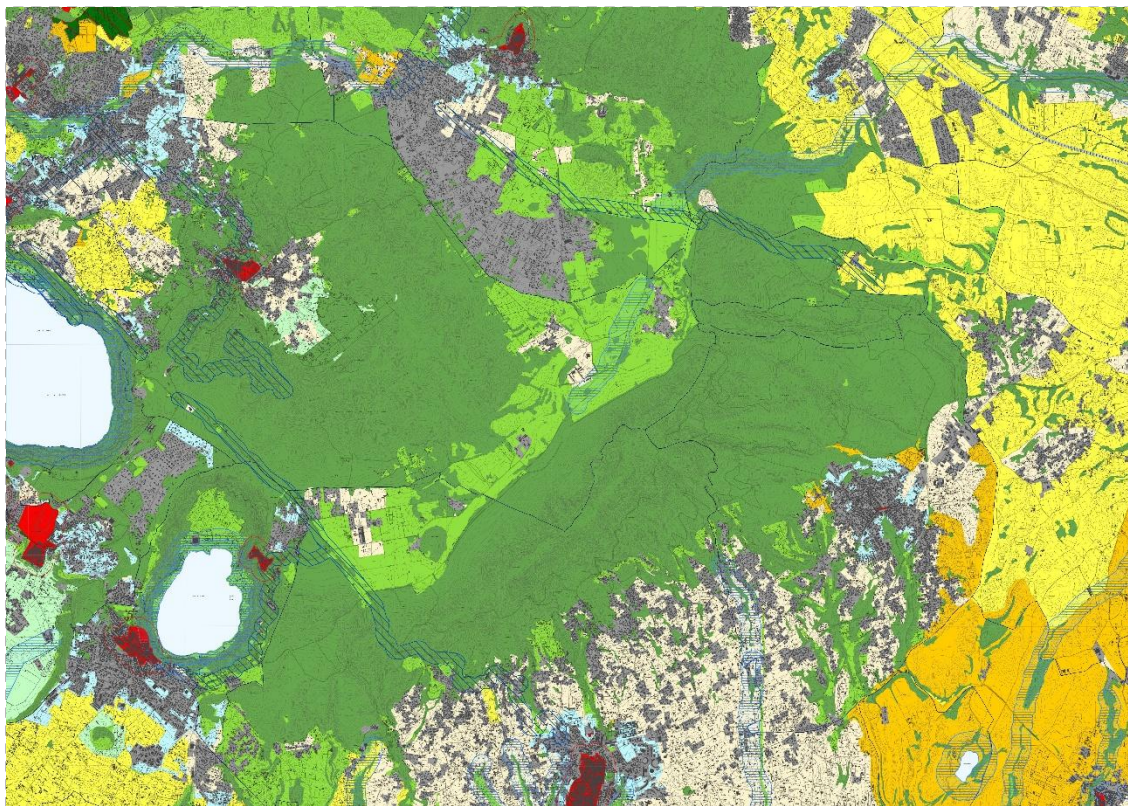


INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica



LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEI COMUNI DELLA CINTURA EST DEL TERRITORIO METROPOLITANO ROMANO

Sala Tersicore – Palazzo Comunale

Velletri | 17/09/2026

Gli adeguamenti dei PRG al PTPR (ai sensi dell'art. 65 delle NTA)

***Lorenzo Pasquarelli
Eidos Studio Architettura***

Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia

Con la collaborazione di



Commissione CITTÀ
METROPOLITANA
Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia



Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma



Con il patrocinio di



Associazione
Biennale
Spazio Pubblico

Premessa

L'articolo 65 delle Norme del PTPR prevede l'adeguamento e conformazione dei PRG al Piano Paesaggistico e rimanda alle procedure delle varianti ai PRG e a quelle ambientali (VAS). Ne discende l'esigenza di individuare un percorso in cui si incontrano tre procedure distinte, due di carattere nazionale e una propria della Regione Lazio.

Articolo 10 L. 1150/1942

Procedura di approvazione dei PRG e delle loro varianti, rimasta pressoché invariata dopo le modifiche della L. 765/1967. Non prevedeva procedure ambientali.

Articolo 13 d.lgs. 152/2006

Procedura di VAS, divisa in due momenti: la fase preliminare di scoping e quella finale del Rapporto Ambientale.

Articolo 65 Norme del PTPR

Adeguamento e conformazione degli strumenti urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale.

La struttura che segue ha lo scopo di costruire un cronoprogramma delle fasi, delle attività e dei tempi, nella redazione degli adeguamenti paesaggistici dei PRG nel rispetto delle procedure urbanistiche ed ambientali.

Fonti: articolo 10, L. 1150/1942 come modificato dalla L. 765/1967; articoli 13-18, d.lgs. 152/2006; articolo 65 delle Norme del PTPR.

L'adeguamento dei PRG al PTPR

L'adeguamento dei PRG al PTPR è un adempimento obbligatorio ai sensi dell'articolo 65 delle Norme del Piano, finalizzato a garantire la conformità della pianificazione comunale al quadro paesaggistico regionale.

PTPR

Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 — BURL n. 56, Supplemento n. 2 del 10 giugno 2021. Rettificato con D.G.R. 228/2022 e D.G.R. 670/2022.

Obbligo e termine

Comma 1: i piani urbanistici generali vigenti si adeguano alle previsioni del PTPR entro due anni dalla data di pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione. Il termine è scaduto il 10 giugno 2023.

Supporto tecnico

Comma 2: gli enti utilizzano gli strumenti informatici della D.G.R. 553/2018, avvalendosi del Database Geotopografico e della CTR Numerica 1:5.000 quale strato informativo di base.

«Fino all'adeguamento o in assenza di esso, le previsioni del PTPR sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici»

Articolo 65, comma 9, delle Norme del PTPR.

Oggetto del termine

Entro i due anni va trasmessa alla Regione e al Ministero la variante adottata, con le osservazioni e le proposte di controdeduzione (comma 3).

Fonti: D.C.R. Lazio 21.04.2021 n. 5 (BURL n. 56, Suppl. n. 2, 10.06.2021); articolo 65, commi 1, 2, 3 e 9, delle Norme del PTPR; D.G.R. Lazio 02.10.2018 n. 553 (BURL n. 84, 16.10.2018).

Contesto e Obiettivi

L'adeguamento non si esaurisce in una verifica di compatibilità normativa: l'obiettivo è l'armonizzazione delle scelte urbanistiche comunali con gli indirizzi del PTPR, attraverso una revisione delle previsioni insediative e delle modalità di trasformazione del territorio.

«Il PTPR esplica efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato dai beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c), del Codice»

Articolo 5, comma 1, delle Norme del PTPR.

«il PTPR non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo»

Articolo 6, comma 1, delle Norme del PTPR — aree non interessate dai beni paesaggistici.

«in assenza di tale corrispondenza l'attività ammessa dal PTPR non è attuabile»

Articolo 18, comma 14, delle Norme del PTPR.

Fonti: Linee guida (art. 65 NTA), dicembre 2025, § 3; articoli 5, 6, 11 e 18 delle Norme del PTPR.

Conseguenza operativa

Disciplina paesaggistica e disciplina urbanistica operano congiuntamente: l'intervento è ammissibile solo se consentito da entrambe.

Il disallineamento tra i due strumenti produce previsioni di PRG non attuabili, che l'adeguamento ha la funzione di eliminare.

«Quadro Conoscitivo» del Territorio

L'adeguamento deve basarsi su un'analisi approfondita del territorio, che tenga conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali e insediative. La definizione del Quadro Conoscitivo richiede la raccolta e la valutazione dei seguenti aspetti.

- | | |
|--|--|
| 1. Stato di attuazione della pianificazione vigente e criticità emerse nel tempo | 2. Assetto storico e morfologico del territorio ed evoluzione del tessuto urbano |
| 3. Condizioni geologiche e idrogeologiche: rischio idraulico e di franosità | 4. Quadro dei vincoli paesaggistici e ambientali e tutele imposte dal PTPR |
| 5. Uso del suolo e distribuzione delle funzioni urbane, infrastrutture e servizi | 6. Condizioni demografiche e socio-economiche e analisi del patrimonio edilizio |

«i Comuni svolgono obbligatoriamente tale attività in sede di recepimento del PTPR negli strumenti vigenti»

Articolo 4, comma 2, delle Norme del PTPR — integrazione del Quadro conoscitivo.

Fonti: Linee guida (art. 65 NTA), dicembre 2025, § 4; articolo 4, comma 2, delle Norme del PTPR.

L'analisi del patrimonio edilizio individua le aree sottoutilizzate o dismesse da destinare a nuovi usi compatibili: la riduzione del consumo di suolo si accompagna al recupero dell'esistente compendio immobiliare.

Processo di Adeguamento

Fase 1

Deliberazione di
Giunta Comunale

Linee di indirizzo e avvio del procedimento

Definizione delle linee di indirizzo: obiettivi, quadro normativo, elaborati necessari e cronoprogramma. Le linee guida fissano il perimetro dell'incarico e tengono insieme, fin dall'avvio, i tempi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

Esito. *Deliberazione di avvio del procedimento e atto di incarico.*

Fase 2

Art. 13, comma 1,
d.lgs. 152/2006
Art. 4, comma 2, e
art. 65, comma 2,
Norme del PTPR

Redazione del «Quadro Conoscitivo», dello «Schema di Piano» e del rapporto ambientale preliminare

Costruzione del Quadro Conoscitivo sulla base cartografica (prescritta dal comma 2 dell'art. 65). Predisposizione dello Schema di Piano con le prime ipotesi di adeguamento. In parallelo il Rapporto Preliminare definisce portata e livello di dettaglio del Rapporto Ambientale.

Esito. *Quadro Conoscitivo, Schema di Piano e Rapporto Preliminare.*

Fonti: articolo 13, comma 1, d.lgs. 152/2006; articoli 4, comma 2, e 65, comma 2, delle Norme del PTPR.

Processo di Adeguamento

Fase 3

Art. 13, commi 1 e 2,
d.lgs. 152/2006
(consultazione conclusa
di norma entro
novanta giorni)

Presa d'atto comunale, trasmissione alla Regione e avvio della consultazione/scoping

Presa d'atto del Consiglio Comunale dello Schemadi Piano e del RPA, trasmissione all'Autorità Competente e deposito degli atti. L'Autorità Competente individua i Soggetti Competenti in materia Ambientale e trasmette loro il rapporto preliminare. Si apre la partecipazione pubblica preventiva.

Esito. *Contributi degli SCA e osservazioni del pubblico in fase preliminare.*

Fase 4

Artt. 13, comma 3,
e 14, d.lgs. 152/2006

Raccolta dei contributi e redazione della proposta di Variante e del Rapporto Ambientale

I contributi dei SCA (sintetizzati nel documento diScoping) si traducono nelle scelte di piano: aggiornamento delle tavole dello SdP, revisione delle NTA, ridimensionamento delle previsioni non assentibili. Il Rapporto Ambientale è parte integrante del piano e ne accompagna l'intero processo.

Esito. *Proposta di Variante (tavole e NTA) e Rapporto Ambientale.*

Fonti: articoli 13 e 14 del d.lgs. 152/2006.

Processo di Adeguamento

Fase 5

Artt. 14-16,
d.lgs. 152/2006
L. 1150/1942

Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale

Il Consiglio Comunale adotta la Variante di adeguamento e conformazione con il Rapporto Ambientale. L'adozione chiude la consultazione preliminare e apre la valutazione formale dell'Autorità Competente.

Esito. *Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione.*

Fase 6

L. 1150/1942
(trenta giorni+ trenta giorni)
Art. 14, d.lgs. 152/2006
(quarantacinque giorni)

Deposito degli atti adottati e raccolta delle osservazioni

Pubblicazione e deposito presso gli uffici comunali. Sul medesimo deposito gravano due termini distinti, quello urbanistico e quello ambientale. Chiunque può presentare osservazioni, obiezioni o proposte integrative.

Esito. *Osservazioni pervenute, urbanistiche e ambientali.*

Fonti:; articoli 14-16 del d.lgs. 152/2006; L. 1150/1942.

Processo di Adeguamento

Fase 7

Artt. 15 e 16,
d.lgs. 152/2006
(di norma quarantacinque
giorni dalla conclusione
della consultazione)

Valutazione del Rapporto Ambientale e Parere Motivato dell'Autorità Competente

Esame degli impatti, delle misure di mitigazione, delle alternative e della coerenza delle scelte, alla luce delle osservazioni. L'Autorità Competente emette il Parere Motivato con prescrizioni e modifiche necessarie.

Esito. *Parere Motivato dell'Autorità Competente.*

Fase 8

Art. 16, d.lgs. 152/2006
Art. 65, comma 3,
Norme del PTPR
L. 1150/1942

Recepimento del Parere Motivato e adeguamento degli elaborati

Il Comune recepisce con delibera di Consiglio le prescrizioni del Parere Motivato, adegua gli elaborati e formula le proposte di controdeduzione. Si conclude la fase ambientale e si apre il procedimento dell'articolo 65.

Esito. *Deliberazione di Consiglio, elaborati adeguati e proposte di controdeduzione.*

Fonti: articoli 15 e 16 del d.lgs. 152/2006; articolo 65, comma 3, delle Norme del PTPR.

Processo di Adeguamento

Fase 9

Art. 65, commi 3, 4 e 8,
Norme del PTPR
(conferenza ex artt. 14 e
seguenti L. 241/1990,
convocata entro
trenta giorni)

Trasmissione della Variante alla Regione e Conferenza Paesaggistica

Trasmissione della variante adottata alla Regione e al Ministero, con osservazioni, proposte di controdeduzione e individuazione puntuale degli adeguamenti. Entro trenta giorni la Regione convoca la conferenza, che approva un documento sugli adeguamenti conformi e sulle modifiche necessarie, e si esprime anche sulle proposte comunali di modifica degli elaborati del PTPR.

Esito. Documento conclusivo della conferenza.

Fase 10

Art. 65, commi 5, 6 e 7,
Norme del PTPR
L. 1150/1942

Adeguamenti finali e approvazione regionale della Variante

La variante è approvata nel rispetto del documento della conferenza: istruttoria conclusiva ed esame del Comitato Regionale per il Territorio, approvazione della Giunta Regionale. Il Piano approvato viene inviato al MIC per il parere ex articolo 146, comma 5, del Codice. Il parere negativo del Ministero può essere motivato solo per le difformità dal documento esito dalla CdS.

Esito. Deliberazione di Giunta Regionale di approvazione.

Fonti: articolo 65, commi 3, 4, 5, 7 e 8, delle Norme del PTPR; articoli 14 e seguenti, L. 241/1990.

Processo di Adeguamento

Fase 11

Pubblicazione sul
Bollettino Ufficiale
della Regione Lazio

Pubblicazione sul BURL ed entrata in vigore

Con la pubblicazione del provvedimento di approvazione la Variante entra in vigore e sostituisce le precedenti previsioni urbanistiche.

Esito. *Strumento urbanistico adeguato e conformato al PTPR.*

Che cosa produce l'adeguamento

Conclusa la verifica, la Regione trasmette al Ministero il piano approvato; il Ministero rilascia il parere previsto dall'articolo 146, comma 5, del Codice, ai fini della non vincolatività del parere obbligatorio del Soprintendente nel procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Articolo 65, comma 6, delle Norme del PTPR.

Fonti: articolo 65, comma 6, delle Norme del PTPR; articoli 143, commi 4 e 5, e 146, comma 5, del d.lgs. 42/2004.

Dalla verifica dell'adeguamento decorrono inoltre le disposizioni di semplificazione di cui all'articolo 143, commi 4 e 5, del Codice.

In sintesi

L'articolo 65 fissa l'obbligo e il termine, ma per il procedimento rinvia a due discipline preesistenti e non coordinate.

Il coordinamento tra la L. 1150/1942, il d.lgs. 152/2006 e le Norme del PTPR si risolve in diverse fasi, di carattere urbanistico, ambientale e paesaggistico

Fino all'adeguamento, o in assenza di esso, le previsioni del PTPR prevalgono sulle disposizioni difformi degli strumenti urbanistici.

Concluso l'adeguamento, il Ministero rilascia il parere che rende non vincolante il parere del Soprintendente e decorrono le semplificazioni dell'articolo 143, commi 4 e 5, del Codice.

Linee guida per l'adeguamento del PRG al PTPR (articolo 65 delle NTA)

Lorenzo Pasquarelli, architetto